

平成 29 年 5 月 24 日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成●●年（○○）第●●号 公売公告取消等請求控訴事件（原審・東京地方裁判
所平成●●年（○○）第●●号）

口頭弁論の終結の日 平成 29 年 3 月 22 日

判 決

控訴人	株式会社 X 1 (以下「控訴人 X 1」という。)
控訴人	有限会社 X 2 (以下「控訴人 X 2」という。)
被控訴人	国
処分行政庁	東京国税局長

主 文

- 1 本件各控訴をいずれも棄却する。
- 2 控訴費用は、控訴人らの負担とする。

事 実 及 び 理 由

第 1 控訴の趣旨

- 1 原判決を取り消す。
- 2 東京国税局長が控訴人らに対してした原判決別紙物件目録記載 2 ないし 5 の各不動産に係る平成 26 年 9 月 30 日付け公売公告を取り消す。
- 3 東京国税局長が控訴人らに対してした原判決別紙物件目録記載 2 ないし 5 の各不動産に係る平成 26 年 9 月 30 日付け見積価額の公告を取り消す。

第 2 事案の概要

- 1 本件は、控訴人らが、被控訴人に対し、控訴人 X 1 が所有し、控訴人 X 2 が

控訴人X 1 から賃借していると主張する原判決別紙物件目録記載2ないし5の各土地（以下「本件各土地」という。）についての国税徴収法（以下「徴収法」という。）に基づく公売の手続きに関し、平成26年9月30日付けでされた公売公告（以下「本件各公売公告」という。）及び見積価額の公告（以下「本件各見積価額公告」という。）には、いずれも見積価額が著しく低廉であるなどの違法があると主張して、本件各公売公告及び本件各見積価額公告（以下、併せて「本件各公告」という。）の取消しを求める事案である。

原審は、控訴人X 1 の訴えのうち本件各見積価額公告の取消しを求める部分及び控訴人X 2 の訴えはいずれも不適法であるとして却下し、控訴人X 1 のその余の請求はいずれも理由がないとして棄却したところ、これを不服として控訴人らが本件各控訴を提起した。

- 2 前提事実、争点及び当事者の主張は、後記3のとおり当審における控訴人らの補充主張を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」中「第2 事案の概要」1及び2に記載のとおりであるから、これを引用する。

3 当審における控訴人らの補充主張

(1) 争点(1)について

見積価額以上の価額による売却決定であっても、その価額が不当に低廉であるときは違法公売とされるから、売却決定後における売却価額に対する異議をできるだけ少なくするためにも、見積価額に対して苦情が申し立てられた場合、行政上の取扱いとして見積価額を再検討すべきであり、見積価額を改訂する場合において、その時期が改訂後なお見積価額の公告に必要な期間の余裕があるときは、改訂を公告した上で公売を続行すべきであるが、この時間の余裕がないときは、改めて公売公告からやり直さなければならないものとされている（甲22）。

本件各土地に関しては、本件各公告に先立ち、平成25年4月2日に第1回目の公売公告及び見積価額の公告が行われており（乙11の1及び2）、

これに対して、控訴人らにおいて、見積価額が著しく低廉であることを主張して異議申立てを行い（乙１２の１及び２）、これを受けて、東京国税局長は、公売手続を中止している。公売手続を中止した以上、見積価額を再検討するために不動産鑑定士による鑑定をすべきところ、本件においてはこのような手続が採られておらず、東京国税局長は、結局、第１回目の見積価額の公告とほぼ変わらない見積価額をもって本件各見積価額公告をしており、見積価額の再検討はされていない。

このように、本件各見積価額公告においては、見積価額が著しく低廉であるとの控訴人らの指摘を受けていたにもかかわらず、その再検討をしないまま、漫然と第１回目の見積価額公告と同様の価額を見積価額として掲げ、公売手続において最終的に決定される売却価額に大きな影響を及ぼし、ひいては公売財産の所有者の権利義務その他の法律上の地位に影響を及ぼしている。したがって、本件各見積価額公告は、抗告訴訟の対象となる行政処分に該当するというべきであり、これに該当しないと判断した原判決には、法令の解釈適用を誤った違法がある。

（２） 争点（２）について

控訴人X２としては、本件各土地について控訴人X１との間で締結した賃貸借契約（甲４）の効力が、被控訴人の一方的な判断で否定され、それを前提として公売手続が進行するとは思ってもよらなかったため、異議の申立てや審査請求をすることに考えが及ばなかったのである。したがって、控訴人X２による本件各公告の取消しを求める訴えには、通則法１１５条１項ただし書及び３号所定の「正当な理由」があると認められるべきであり、これを否定した原判決には、重大な事実誤認及び法令の解釈適用を誤った違法がある。

（３） 争点（３）について

原判決は、見積価額が不当であり、そのために公売財産が著しく低額に

売却された場合には見積価額の不当は公売財産の売却決定の違法事由となり得ると解され、その売却決定の取消しを求めれば権利利益の救済を図ることができる」と解されると判示する。しかし、見積価額が著しく低廉であれば、買受申込者の提示する価額も著しく低廉になるという関係にあり、著しく低廉な見積価額が公告された後は、結果として、公売財産の価額が市場価格より明らかに低廉化してしまうので、公売財産の所有者としては、少しでも早く著しく低廉な見積価額の不当性を明らかにし、公売財産の価額が低廉化することを防ぐ必要があり、売却決定の段階でしか是正を求められないというのでは遅きに失する。それにもかかわらず、見積価額の不当が公売公告の違法事由とはならないと判断した原判決には、徴収法 9 8 条の解釈適用を誤った違法がある。

第 3 当裁判所の判断

- 1 当裁判所も、控訴人 X 1 の訴えのうち本件各見積価額公告の取消しを求める部分及び控訴人 X 2 の訴えはいずれも不適法であり、控訴人 X 1 のその余の請求はいずれも理由がないものと判断する。その理由は、次のとおり補正し、後記 2 のとおり当審における控訴人らの補充主張に対する判断を付加するほかは、原判決の「事実及び理由」中「第 3 当裁判所の判断」1 及び 2 に記載のとおりであるから、これを引用する。

(原判決の補正)

原判決 9 頁 1 行目の「公売公告の後に」から 3 行目の「予定されている」までを「公売公告とは別個独立に見積価額の公告がされることが予定されているから、見積価額の不当が直ちに」に改め、6 行目の「と解され」の次に「(最高裁昭和 4 3 年 1 0 月 8 日第三小法廷判決・裁判集民事 9 2 号 5 2 5 頁)」を加える。

- 2 当審における控訴人らの補充主張に対する判断

- (1) 争点 (1) について

控訴人らは、本件各見積価額公告が抗告訴訟の対象となる行政処分に該当するとしていろいろと主張するが、本件各見積価額公告が抗告訴訟の対象となる行政処分に該当しないとの原判決の判断は相当であり、控訴人らの主張は採用できない。

この点につき、控訴人らは、本件各土地に関しては、本件各公告に先立ち、平成25年4月2日に第1回目の公売公告及び見積価額の公告が行われており、これに対して、控訴人らにおいて、見積価額が著しく低廉であることを主張して異議申立てを行い、これを受けて、東京国税局長は、公売手続を中止しているのであるから、見積価額を再検討するために不動産鑑定士による鑑定をすべきところ、本件においてはこのような手続が採られておらず、東京国税局長は、結局、第1回目の見積価額の公告とほぼ変わらない見積価額をもって本件各見積価額公告をしており、見積価額の再検討はされていないなどと主張する。しかし、控訴人X1の異議申立て（乙12の1）は訴外土地（売却区分番号●●）に対するものであり、控訴人X2の異議申立て（乙12の2）は訴外建物（売却区分番号●●）に対するものであって、本件各土地（売却区分番号●●及び●●）に対するものではないから、控訴人らの主張は前提を欠く。また、本件各土地の見積価額について、不動産鑑定士による鑑定を踏まえた見積価額の評定（乙23の2及び3、24の2及び3）に基づく第1回目の見積価額の公告から、本件各見積価額公告までの間に、地価変動率を考慮した見積価額の見直しの評定がされており（乙26の2及び3）、この見直しに当たって更に不動産鑑定士による鑑定をすべき事情があるとはいえないから、見積価額の再検討がされていないとの控訴人らの主張も失当である。

（2） 争点（2）について

控訴人らは、控訴人X2としては、本件各土地について控訴人X1との間で締結した賃貸借契約の効力が、被控訴人の一方的な判断で否定され、

それを前提として公売手続が進行するとは思ってもよらなかったため、異議の申立てや審査請求をすることに考えが及ばなかったから、控訴人X2による本件各公告の取消しを求める訴えには、通則法115条1項ただし書及び3号所定の「正当な理由」があるなどと主張する。しかし、本件各公告に係る「公売公告兼見積価額公告」(乙13の1)の別紙2には、本件各土地の「使用状況等」として「未利用地」と記載され、また、「本件土地所有者(控訴人X1を指す。)及びその関連法人である件外建物の所有者(控訴人X2を指す。)が(中略)当局の差押え前から敷地として賃貸借していると主張している」と記載されているのであり、これらの記載からすれば、東京国税局長が本件各公告に当たり本件各土地について控訴人らの間の賃貸借契約の効力を否定する判断をしていることは明らかであり、控訴人らにおいてこれを容易に知り得るはずであるから、控訴人X2が本件各公告について異議の申立てや審査請求をすることに考えが及ばなかったとしても、そのことについて通則法115条1項ただし書及び3号所定の正当な理由があるとはいえず、控訴人らの主張は採用できない。

(3) 争点(3)について

控訴人らは、著しく低廉な見積価額の不当性について、売却決定の段階でしか是正を求められないというのでは遅きに失するなどと主張し、本件各公売公告の適法性を認めた原判決の認定判断を批判するが、上記のとおり補正の上引用した原判決の認定判断は相当であって、控訴人らの主張は採用できない。

第4 結論

以上によれば、控訴人X1の訴えのうち本件各見積価額公告の取消しを求める部分及び控訴人X2の訴えはいずれも不適法であるから却下すべきであり、控訴人X1のその余の請求はいずれも理由がないから棄却すべきであるところ、これと同旨の原判決は相当である。

よって、控訴人らの本件各控訴はいずれも理由がないから棄却することとして、主文のとおり判決する。

東京高等裁判所第15民事部

裁判長裁判官 安浪 亮介

裁判官 松本 有紀子

裁判官波多江真史は、転補につき署名押印することができない。

裁判長裁判官 安浪 亮介